

রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

বাংলাদেশ



গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা  
কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

বৃহস্পতিবার, এপ্রিল ২২, ২০১০

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

নিবন্ধন পরিদপ্তর

প্রজ্ঞাপন

তারিখ, ৮ বৈশাখ ১৪১৭ বঙ্গাব্দ/২১ এপ্রিল ২০১০ খ্রিস্টাব্দ

এস, আর, ও নং ১২০-আইন/২০১০ —Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) এর section 69 এর sub-section (1) এর clause (k) তে প্রদত্ত ক্ষমতাবলে মহাপরিদর্শক, সরকারের অনুমোদনক্রমে, নিম্নরূপ বিধিমালা প্রণয়ন করিলেন, যথা :—

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন।—(১) এই বিধিমালা সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০ নামে অভিহিত হইবে।

(২) ইহা ১ মে ২০১০ তারিখ হইতে কার্যকর হইবে।

২। সংজ্ঞা।—বিষয় বা প্রসংগের পরিপন্থী কিছু না থাকিলে, এই বিধিমালায়—

(ক) “কমিটি” অর্থ বিধি ৪ এর অধীন গঠিত বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি;

(খ) “মহাপরিদর্শক” অর্থ Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) এর section 3 এর অধীন নিয়োগপ্রাপ্ত Inspector General of Registration;

(গ) “বাজার মূল্য” অর্থ এই বিধিমালার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য।

( ২৪৭৭ )

মূল্য : টাকা ৪.০০

৩। সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ।—(১) সরকারের মালিকানাধীন সম্পত্তির বাজার মূল্য সরকার কর্তৃক অথবা প্রকাশ্য নিলাম দ্বারা নির্ধারিত হইবে।

(২) সরকার নিয়ন্ত্রিত বিভিন্ন সংস্থা বা প্রতিষ্ঠানের সম্পত্তির বাজার মূল্য সংশ্লিষ্ট সংস্থা বা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক অথবা প্রকাশ্য নিলাম দ্বারা নির্ধারিত হইবে।

(৩) ব্যক্তি মালিকানাধীন সম্পত্তির বাজার মূল্য কমিটি কর্তৃক নির্ধারিত হইবে।

(৪) ব্যক্তি মালিকানাধীন ভূমির উপরিস্থ স্থাপনা, ইমারত, ফ্ল্যাট বা এপার্টমেন্ট হস্তান্তরের দলিল নিবন্ধনের ক্ষেত্রে হস্তান্তরকারী প্রদত্ত বা স্বনির্ধারণী মূল্য বাজার মূল্য হিসাবে গণ্য করিতে হইবে, তবে উক্ত মূল্য, প্রতি বর্গফুটের জন্য, ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট সিটি কর্পোরেশন এলাকার ক্ষেত্রে ১৫০০ (পনের শত) টাকা, এবং ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট সিটি কর্পোরেশন এলাকা ব্যতীত অন্যান্য শহরাঞ্চলের ক্ষেত্রে ১২০০ (বার শত) টাকা ও মফস্বল এলাকার ক্ষেত্রে ১০০০ (এক হাজার) টাকার কম হইবে না।

(৫) মহাপরিদর্শক, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের পরামর্শ গ্রহণক্রমে, সময় সময়, উপ-বিধি (৪) এ বর্ণিত ব্যক্তি মালিকানাধীন ভূমির উপরিস্থ স্থাপনা ইমারত, ফ্ল্যাট বা এপার্টমেন্ট এর সর্বনিম্ন বাজার মূল্য হ্রাস বা বৃদ্ধি করিতে পারিবেন।

৪। বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি।—(১) প্রত্যেক সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের স্থানীয় অধিক্ষেত্রের আওতাভুক্ত ব্যক্তিমালিকানাধীন সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য নিম্নবর্ণিত সদস্যগণের সমন্বয়ে বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি নামে একটি কমিটি থাকিবে, যথাঃ—

(ক) অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব)	...	সভাপতি
(খ) জেলা রেজিস্ট্রার	...	সদস্য
(গ) সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার ভূমি	...	সদস্য
(ঘ) সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার	...	সদস্য সচিব

(২) সংশ্লিষ্ট উপজেলা পরিষদের মহিলা ভাইস চেয়ারম্যান এই কমিটির উপদেষ্টা থাকিবেন।

৫। বাজার মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি।—(১) কমিটির সদস্য সচিব প্রতি বৎসর ১ জানুয়ারি হইতে ৩১ অক্টোবর পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রী এলাকায় রেজিস্ট্রীকৃত সাব-কবলা দলিলসমূহের মূল্যের উপর সংশ্লিষ্ট মৌজার শ্রেণীভিত্তিক গড়মূল্যের একটি তালিকা প্রস্তুত করিয়া নভেম্বর মাসের ১৫ তারিখের মধ্যে কমিটির বিবেচনার জন্য উপস্থাপন করিবেন।

(২) কমিটি প্রয়োজনীয় পরীক্ষা-নিরীক্ষাপূর্বক সম্পত্তির বাজার মূল্য হালনাগাদ করতঃ বাজার মূল্য নির্ধারণ করিয়া তদসম্পর্কিত চূড়ান্ত তালিকা প্রস্তুত করিবে এবং উহার একটি অনুলিপি ডিসেম্বর মাসের ১৫ তারিখের মধ্যে মহাপরিদর্শকের নিকট প্রেরণ করিবে।

(৩) এই বিধি অনুসারে বাজার মূল্য নির্ধারণের পর কোন ব্যক্তির নিকট যদি প্রতীয়মান হয় যে, কোন মৌজার শ্রেণীভিত্তিক বাজার মূল্যের তুলনায় নির্ধারিত বাজার মূল্য অস্বাভাবিক কম বা বেশী ধার্য করা হইয়াছে তাহা হইলে তিনি বিষয়টি সুনির্দিষ্টভাবে ব্যাখ্যাপূর্বক সংশ্লিষ্ট কমিটির সদস্য সচিবের নিকট আপত্তি উত্থাপনপূর্বক দরখাস্ত দাখিল করিতে পারিবেন।

(৪) উপ-বিধি (৩) এর অধীন যদি দাখিলকৃত দরখাস্ত হইতে অথবা অন্য কোনভাবে কোন কমিটির নিকট প্রতীয়মান হয় যে, কোন মৌজার শ্রেণীভিত্তিক বাজার মূল্যের তুলনায় নির্ধারিত বাজার মূল্য অস্বাভাবিক কম বা বেশী ধার্য করা হইয়াছে, তাহা হইলে সংশ্লিষ্ট কমিটি উহার মতামত বা সুপারিশসহ তদমর্মে ব্যবস্থা গ্রহণের প্রস্তাব মহাপরিদর্শকের নিকট প্রেরণ করিবে, এবং উক্তরূপ কোন মতামত বা সুপারিশসহ কোন প্রস্তাব প্রেরিত হইলে মহাপরিদর্শক তদ্বিবেচনায় প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

(৫) উপ-বিধি (২) এর অধীন তালিকা প্রাপ্তির পর সংশ্লিষ্ট কোন ব্যক্তির আবেদনের ভিত্তিতে মহাপরিদর্শকের নিকট যদি প্রতীয়মান হয় যে, এই বিধিমালা অনুযায়ী কমিটি কর্তৃক কোন মৌজার জন্য নির্ধারিত বাজার মূল্য কম বা বেশী ধার্য করা হইয়াছে তাহা হইলে, তিনি প্রয়োজনানুসারে উহা সংশোধনক্রমে আদেশ জারী করিতে পারিবেন।

(৬) সংশ্লিষ্ট কমিটির মতামত গ্রহণ না করিয়া উপ-বিধি (৫) এর অধীন কোন সংশোধনী আদেশ জারী করা যাইবে না।

(৭) এই বিধির অধীন চূড়ান্তকৃত তালিকায় নির্ধারিত মূল্য পরবর্তী বৎসরের ১ জানুয়ারি হইতে ৩১ ডিসেম্বর পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট এলাকার জন্য বাজার মূল্য হিসাবে কার্যকর থাকিবে :

তবে শর্ত থাকে যে,—

- (ক) উক্ত তালিকা উপ-বিধি (৫) এর অধীন মহাপরিদর্শক কর্তৃক সংশোধনক্রমে আদেশ জারী করা হইলে উক্ত জারীর তারিখ হইতে সংশোধিত আকারে উহা ৩১ ডিসেম্বর পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট এলাকার জন্য বাজার মূল্য হিসাবে কার্যকর থাকিবে;

- (খ) বিগত এক বা একাধিক বৎসরে কোন মৌজায় কোন সম্পত্তি ক্রয় বা বিক্রয় না হইলে সে ক্ষেত্রে উক্ত মৌজার জন্য পূর্ববর্তী বৎসরের নির্ধারিত বাজার মূল্যই পরবর্তী বৎসরের ১ জানুয়ারি হইতে ৩১ ডিসেম্বর পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট এলাকার জন্য বাজার মূল্য হিসাবে কার্যকর থাকিবে;
- (গ) চুক্তি প্রবলের মামলার ডিক্রীজারী কার্যক্রমের আওতায় আদালত কর্তৃক সম্পাদিত দলিলে প্রদর্শিত মূল্যের ভিত্তিতেই উক্ত দলিল রেজিস্ট্রী করিতে হইবে;
- (ঘ) কোন বায়না দলিলে সম্পত্তির মূল্য যাহাই প্রদর্শিত হউক না কেন, উক্ত মূল্য—
- (অ) উহার বাজার মূল্য হইতে কম হইলে, বিক্রয় দলিল সম্পাদনের সময় বিদ্যমান বাজার মূল্যের ভিত্তিতেই,
- (আ) উহার বাজার মূল্য হইতে বেশী হইলে, বিক্রয় দলিল সম্পাদনের সময় দলিলে প্রদর্শিত মূল্যের ভিত্তিতেই,

উক্ত দলিল রেজিস্ট্রী করিতে হইবে।

(৮) এই বিধি অনুযায়ী কমিটি কর্তৃক নির্ধারিত বাজার মূল্য এবং, ক্ষেত্রমত, মহাপরিদর্শক কর্তৃক সংশোধিত হইলে সংশোধিত বাজার মূল্য তালিকার একটি করিয়া কপি—

- (ক) সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে সর্বসাধারণের অবগতির জন্য প্রকাশ্যে রাখিতে হইবে;
- (খ) সংশ্লিষ্ট জেলা রেজিস্ট্রার অফিসে সর্বসাধারণের অবগতির জন্য প্রকাশ্যে রাখিতে হইবে;
- (গ) সংশ্লিষ্ট জেলা জজের অফিসে সংরক্ষিত থাকিবে;
- (ঘ) সংশ্লিষ্ট ডেপুটি কমিশনারের অফিসে সংরক্ষিত থাকিবে; এবং
- (ঙ) মহাপরিদর্শকের অফিসে সংরক্ষিত থাকিবে।

(৯) কমিটির সদস্য সচিব বাজার মূল্য তালিকার সর্বমোট ৬ (ছয়) টি কপি প্রস্তুত করিয়া ১ (এক) টি কপি তাহার অফিসে সংরক্ষণ করিবেন এবং অন্য ৫ (পাঁচ) টি কপি প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য উপ-বিধি (৮) এ বর্ণিত সংশ্লিষ্ট অফিসসমূহে প্রেরণ করিবেন।

৬। ১ মে ২০১০ হইতে ৩১ ডিসেম্বর ২০১০ মেয়াদে বাজার মূল্য নির্ধারণ।—(১) এই বিধিমালার অন্যান্য বিধানে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, ১ মে ২০১০ তারিখ হইতে ৩১ ডিসেম্বর ২০১০ তারিখ পর্যন্ত মেয়াদে, বাজারমূল্য—

(ক) ৩১ আগস্ট ২০০৯ তারিখে বিদ্যমান মৌজাভিত্তিক বাজার মূল্যকে ভিত্তিমূল্য গণ্য করিয়া নিম্নবর্ণিত এলাকার ক্ষেত্রে ২ (দুই) গুণ হারে বাজার মূল্য নির্ধারণ করিতে হইবে, যথাঃ—

(অ) ঢাকা, চট্টগ্রাম, রাজশাহী, খুলনা ও বরিশাল সিটি কর্পোরেশন এলাকা;

(আ) ঢাকা জেলার দোহার ও নবাবগঞ্জ উপজেলা ব্যতীত অন্যান্য উপজেলা এলাকা;

(ই) গাজীপুর জেলার কালিগঞ্জ ও কাপাসিয়া উপজেলা ব্যতীত অন্যান্য উপজেলা এলাকা;

(ঈ) নারায়ণগঞ্জ জেলার সকল উপজেলা এলাকা;

(উ) বগুড়া জেলার সদর উপজেলা এলাকা;

(উ) সকল জেলা সদরে অবস্থিত পৌরসভা এলাকা;

(খ) সিলেট সিটি কর্পোরেশন এলাকার ক্ষেত্রে ২০০৬ সনের জন্য প্রযোজ্য বাজার মূল্য ভিত্তি মূল্য গণ্য করিয়া ২ (দুই) গুণ হারে নির্ধারণ করিতে হইবে।

(২) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত এলাকা ব্যতীত অন্যান্য এলাকার জন্য ৩১ আগস্ট ২০০৯ তারিখে বিদ্যমান (২০০৮ সনে নির্ধারিত) মৌজাভিত্তিক বাজার মূল্য ৩১ ডিসেম্বর ২০১০ তারিখ পর্যন্ত বহাল থাকিবে।

(৩) কোন ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এর আওতাধীন সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে উক্ত ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এর আওতাধীন এলাকার জন্য নির্ধারিত মৌজাভিত্তিক সম্পত্তির বাজার মূল্যের হার প্রযোজ্য হইবে।

(৪) ১ জানুয়ারী ২০১১ তারিখ হইতে বিধি ৫ এ বর্ণিত পদ্ধতি অনুসরণে বাজার মূল্য নির্ধারণক্রমে উহা কার্যকর হইবে, এবং উক্ত ক্ষেত্রে ১ মে ২০১০ তারিখ হইতে ৩১ অক্টোবর ২০১০ তারিখ পর্যন্ত সময়ে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নিবন্ধিত দলিলের মূল্যের ভিত্তিতে গড় মূল্য নির্ধারণ করিয়া বাজার মূল্য নির্ধারণ করিতে হইবে।

৭। সরকার কর্তৃক রেফারেন্স প্রেরণ।—সরকারের নিকট যদি প্রতীয়মান হয় যে, বিধি ৫ এর অধীন কোন মৌজায় শ্রেণী ভিত্তিক বাজার মূল্য অস্বাভাবিক কম বা বেশী ধার্য করা হইয়াছে, তাহা হইলে সরকার মহাপরিদর্শকের নিকট প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য রেফারেন্স প্রেরণ করিতে পারিবে এবং উক্তরূপে কোন রেফারেন্স প্রেরণ করা হইলে মহাপরিদর্শক তদনুযায়ী ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

৮। জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক সাব-রেজিস্ট্রার অফিস পরিদর্শন।—জেলা রেজিস্ট্রার, সময় সময়, বিভিন্ন সাব-রেজিস্ট্রার অফিস পরিদর্শন করিবেন এবং পরিদর্শনকালে তিনি বিভিন্ন মৌজার অন্ততঃ ১০০টি দলিলের জমির বা স্থাপনার মূল্য পরীক্ষা করিবেন এবং পরীক্ষিত দলিলের বিবরণ বা ফলাফল তাহার পরিদর্শন বিবরণীতে উল্লেখ করিবেন।

৯। রহিতকরণ ও হেফাজত।—(১) সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০০২ এতদ্বারা রহিত করা হইল।

(২) উক্তরূপ রহিতকরণ সত্ত্বেও, রহিত বিধিমালার অধীন অনিষ্পন্ন কোন কাজ এমনভাবে সম্পন্ন করা হইবে যেন এই বিধিমালা প্রণীত হয় নাই।

মুন্সী নজরুল ইসলাম  
মহাপরিদর্শক (চলতি দায়িত্ব)।